

Stadt Grünberg, Stadtteil Lumda

Begründung
zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich
„Gewerbegebiet Lumda“
2. Offenlage

Planstand 06.11.2025

Inhalt

1	Veranlassung und Planziel	3
2	Bedarfsnachweis	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	6
4	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
5	Interkommunale Zusammenarbeit.....	8
6	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
7	Verkehrerschließung.....	9
8	Belange des Immissionsschutzes	9
9	Landwirtschaft	10
10	Wald	12
11	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	12
12	Wasserwirtschaftliche Belange	13
12.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	13
12.2	Überschwemmungsgebiete.....	13
12.3	Oberirdische Gewässer.....	13
13	Altstandorte	13
14	Bergaufsicht.....	13

1 Veranlassung und Planziel

Grundlage für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Grünberg in den vergangenen Jahrzehnten bildete der Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen“. Der Bebauungsplan „In den Temperwiesen“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.05.1980 als Satzung beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Gießen vom 10.02.1982 genehmigt. Sein räumlicher Geltungsbereich erstreckt sich von der L3125 nach Stangenrod im Norden bis zur Bahnstrecke 3700 Gießen-Fulda im Süden sowie von der Trasse der ehemaligen Lumdatabahn im Osten bis zur L3127 im Westen. Das rd. 45 ha Bruttobauland umfassende Industriegebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Die vollständige Bebauung erwartend hat die Stadt Grünberg bereits Anfang der 2000er Jahre geprüft, ob eine Erweiterung des Industriegebietes „In den Temperwiesen“ möglich ist. Dies hat sich aufgrund unterschiedlicher, in der Abwägung vorrangiger Belange, als nicht machbar erwiesen. Mit seiner Darstellung einer geplanten Anschlussstelle Autobahn BAB A5 / Landesstraße L3127 hat der Regionalplan Mittelhessen 2001 die Alternative aufgezeigt: Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der damals noch projektierten Anschlussstelle Grünberg.

Im Vorgriff auf die schon absehbare und schließlich 2004 erfolgte Eröffnung der Anschlussstelle beantragte die Stadt Grünberg 2003 eine Abweichung vom damals gültigen Regionalplan Mittelhessen 2001 mit dem Ziel, südlich der Autobahn ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet in der Größenordnung von rd. 25 ha auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung darstellen und der verbindlichen Bauleitplanung ausweisen zu dürfen. Dem Abweichungsantrag wurde stattgegeben. Der wirksame Flächennutzungsplan, genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 03.11.2003 stellt, der Abweichungszulassung folgend, südlich der BAB A5 eine gewerbliche Baufläche dar, der Regionalplan Mittelhessen 2010 ein Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe Planung.

Im Rahmen der Gespräche über den Flächenerwerb kam von den Landwirten die Anregung, das geplante Baugebiet auf die nördliche Seite der Autobahn zu verlegen, u.a. weil die Flächen nördlich schwieriger zu bewirtschaften seien. Für die Verlegung sprechen auch

- die Belange des Immissionsschutzes, da das geplante Gewerbe- und Industriegebiet dann nicht mehr unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Grünberger Stradtteils Lumda angrenzt,
- die Belange der Wirtschaft, da mit dem Bau der rd. 1.200 m langen und bis zu 5 m hohen Lärmschutzwand auf der Südseite der Autobahn zwar eine wirksame Abschirmung der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Lumda erfolgte, aber die Sichtbeziehung zwischen der A5 und dem zur Ausweisung vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebiet unterbrochen und damit ansiedlungswilligen Betrieben die Möglichkeit der Selbstdarstellung genommen wurde,
- die Belange der Kulturlandschaftspflege, da eine Bebauung nördlich der A5 das Landschaftsbild deutlich weniger beeinflusst,
- die Belange der Wasserwirtschaft, da nördlich der Autobahn keine zu erhaltenden oberirdischen Gewässer vorhanden sind.

Dem 2014 gestellten Antrag, die Fläche tauschen zu dürfen, hat der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen am 18.12.2014 entsprochen.

Nach umfangreichen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und, sofern diese nicht identisch waren, den Bewirtschaftern und Einleitung der Baulandumlegung kann auch die Entwicklung und Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes eingeleitet werden. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg am 07.11.2019 gefasst. Planziel ist die Verlegung der gewerblichen Baufläche von der Südseite auf die Nordseite der A5.

2 Bedarfsnachweis

Das Baugesetzbuch beauftragt die Gemeinden in § 1 Abs. 3 Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Es ist damit zunächst nachzuweisen, dass im räumlichen Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S. § 34 BauGB keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich um baureife Grundstücke für gewerbliche und gewerblich-industrielle Nutzungen.

Die Prüfung durch die Stadtverwaltung hat ergeben, dass die Stadt Grünberg über keine baureifen Grundstücke für gewerbliche und gewerblich-industrielle Nutzungen mehr verfügt. In dem Industriegebiet „In den Temperwiesen“ sind im Sommer 2024 nur noch sechs Baugrundstücke vorhanden, von denen nach Aussage der Eigentümer für zwei Baugrundstücke bereits konkrete Pläne vorliegen, deren Bebauung für die Jahre 2025/2026 geplant ist. Bei drei Baugrundstücken handelt es sich um Vorhalteflächen für die Erweiterung des unmittelbar angrenzenden Unternehmens. Das letzte Baugrundstück mit einer Größe von 4.674 m² befindet sich ebenfalls in Privatbesitz, die Kontaktaufnahme erfolgte am 14.06.2024.

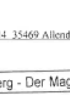
Die Stadt Allendorf (Lumda) und die Gemeinde Rabenau haben mit Schreiben vom 20.11.2024 bzw. 23.10.2024 mitgeteilt, dass sie über keine freien Gewerbegrundstücke mehr verfügen. Auf Rückfrage der Stadtverwaltung Grünberg haben sie am 20.10.2025 bzw. 14.10.2025 mitgeteilt, dass diese Aussagen auch derzeit noch aktuell sind.

DER MAGISTRAT

der Stadt Allendorf (Lumda)



Der Magistrat der Stadt Allendorf (Lumda), Bahnhofstraße 14, 35469 Allendorf (Lumda)



Magistrat der Stadt Grünberg
 Fachbereich IV – Bauen –
 Herrn Oliver Kawurek
 Rabegasse 1
 35305 Grünberg

Stadt Grünberg - Der Magistrat

2 5. Nov. 2024

Abt.	1	2	3	4	5
Az.:					

Erklärung zu Gewerbegrundstücken

Sehr geehrter Herr Kawurek,
 sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass die Stadt Allendorf (Lumda) aktuell keine freien Gewerbegrundstücke besitzt.

Mit freundlichen Grüßen



Schwarz

Bürgermeister

GEMEINSAM

- Der Gemeindevorstand

Der Magistrat
 - Fachbereich IV
 Herr Oliver Kawurek
 Rabegasse 1
 35305 Grünberg

Ihr Schreiben vom

Gemeinsam
 hier: Angaben

Sehr geehrter Herr,
 hiermit teilen wir Ihnen mit, dass die Stadt Allendorf (Lumda) aktuell keine freien Gewerbegrundstücke besitzt.

Mit freundlichen Grüßen

Internet: <http://www.allendorf-ida.de>

Bankverbindungen der Gemeinschaftskasse Allendorf (Lumda) / Rabenau

Volksbank Mittelhessen IBAN: DE 90 5139 0000 0064 007106 BIC: VBMHDE33

Sparkasse Gießen IBAN: DE 74 5135 0025 0255 000448 BIC: SKGIDE33

Öffnungszeiten: Mo., Di., Do., Fr. 08:30 – 12:00 Uhr, Di. 14:00 – 15:30 Uhr, Do. 14:00 – 18:00 Uhr

GEMEINDE RABENAU

- DER GEMEINDEVORSTAND -

Der Gemeindevorstand - Eichweg 14 - 35468 Rabenau

Der Magistrat der Stadt Grünberg
Bereich IV - Bauen -
Herr Oliver Kawurek
Rabegasse 1
35305 Grünberg

Stadt Grünberg - Der Magistrat

28. Okt. 2024

Abt.:	1	2	3	4	5
Ag.:					

Sachbearbeiter:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Sprechzeiten:

Herr Schneider
06407 9109-37
06407 9109-30
www.rabenau.de
a.schneider@rabenaus.de
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 15:00 – 18:00 Uhr

Termine außerhalb dieser Sprechzeiten sind nach telefonischer Vereinbarung gerne möglich.

Ihr Schreiben vom

Ihre Aktenzeichen

Unser Zeichen

Datum

23.10.2024

Gemeinsames Gewerbegebiet A5 bei Grünberg-Lumda
hier: Angaben zur Verfügbarkeit von Gewerbegrundstücken

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit teilen wir Ihnen mit, dass die Gemeinde Rabenau aktuell keine freien Gewerbegrundstücke besitzt. Ferner liegen uns zurzeit keine Interessenbekundungen für den Erwerb eines Gewerbegrundstückes vor.

Mit freundlichen Grüßen

Björn

Björn Zimmermann
Bürgermeister



Volksbank Mittelhessen
IBAN: DE69513900000031608708
BIC: VBMHDE33

Sparkasse Grünberg
IBAN: DE78513515260001020015
BIC: HELADEF1GRU

Post giroamt Frankfurt a. M.
IBAN: DE0850100000059274603
BIC: PBNKDE33

Auf Anregung der Wirtschaftsförderung des Landkreises Gießen wurde in den Jahren 2021 und 2022, begleitet durch die GEFAK, Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH, 35037 Marburg, von den drei Gemeinden Grünberg, Allendorf (Lumda) und Rabenau ein Kriterienkatalog für die Auswahl ansiedlungswilliger Unternehmen erarbeitet.

Hiernach sollen folgende Kriterien eine sehr hohe Priorität besitzen: Arbeitsplätze in Relation zum Flächenverbrauch, Gewerbesteuerpotenzial und Zahl der geschaffenen bzw. zu erhaltenden Arbeitsplätze. Eine hohe Priorität sollen die Kriterien nachhaltige ökologische Baugestaltung, Ökologie, Ausbildungsplätze,

regionale Verankerung, Bezahlung nach Tariflohn, Innovationspotenzial, Mix des Qualifikationsniveaus der Arbeitsplätze, Gewerbesteuerpotenzial in Relation zum Flächenverbrauch, Engagement in der Region und Neugründung genießen.¹

In der Folge hat die Stadt Grünberg eine in Marburg ansässige Rechtsanwaltsgesellschaft mit der Projektsteuerung beauftragt. Diese hat eine erste Marktabfrage durchgeführt. Nach deren Ergebnissen liegen bis Stand heute (29.10.2025) insgesamt 36 Interessenbekundungen von Unternehmen einschließlich Maklern für den Erwerb von Baugrundstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lumda“ vor. Davon fragen

- 21 Interessenten eine Fläche von 1.000 bis 10.000 m²,
- 4 Interessenten eine Fläche von 10.000 bis 100.000 m² und
- 7 Interessenten eine Fläche von mind. 100.000 m²

nach. Vier Interessenten haben keine Flächenangaben gemacht. 15 der 36 Interessenbekundungen stammen von Unternehmen aus der Stadt Grünberg und dem Landkreis Gießen.

Auch wenn, allein schon aufgrund des begrenzten Flächenangebotes, nur ein Teil der Anfragen bedient werden kann, so belegen diese doch, dass der Bedarf für die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes an der Anschlussstelle Grünberg an die BAB A5 gegeben ist.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die vormals geplante gewerbliche Baufläche südlich der BAB A5, diese wird auf die Nordseite der BAB A5 verlegt. Südlich gelangt Fläche für die Landwirtschaft zur Darstellung.

An den räumlichen Geltungsbereich der jetzt zur Darstellung gelangenden gewerblichen Baufläche nördlich der BAB A5 grenzen an:

- | | |
|-------------|---|
| Nordosten: | landwirtschaftlich genutzte Flächen |
| Südosten: | BAB A5 mit vorgelagertem Unterhaltungsweg, anschließend landwirtschaftliche Flächen |
| Südwesten: | Wald und landwirtschaftliche Flächen |
| Nordwesten: | Wald |

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 24,0 ha.

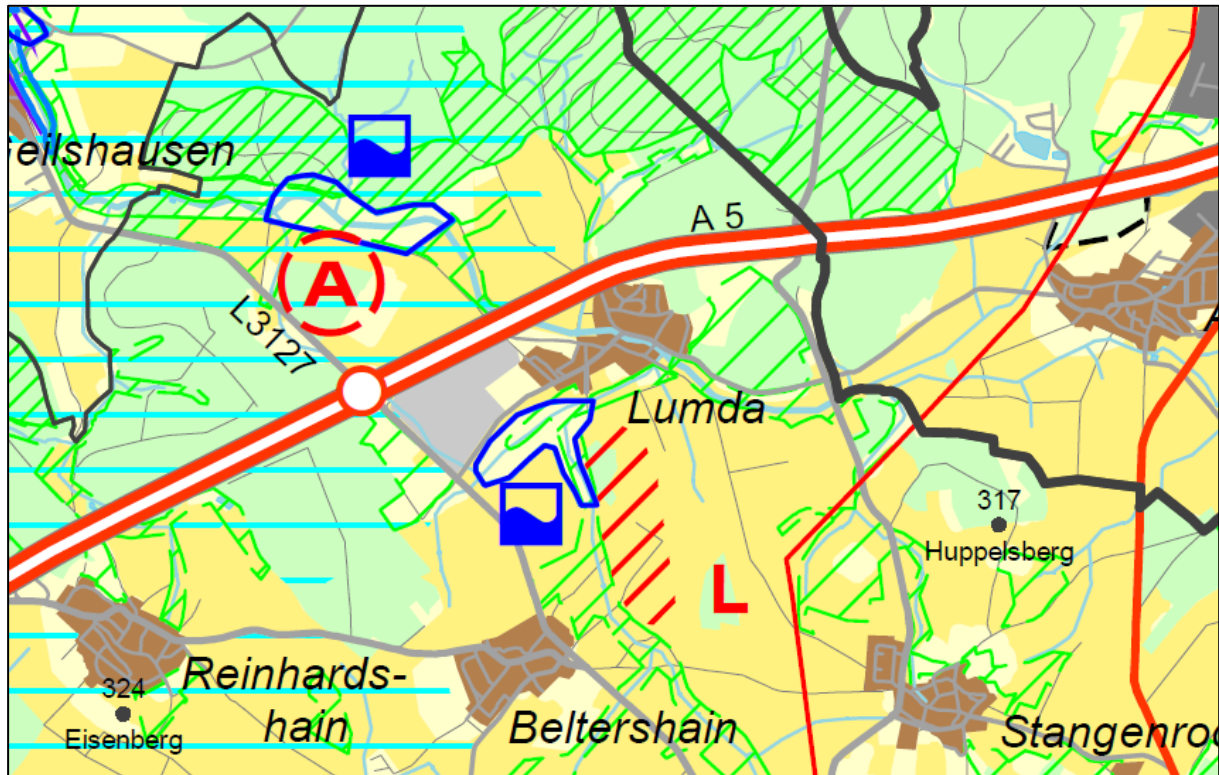
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von rd. 2,2 ha, die der Bebauungsplan angrenzend ausweist, bedürfen keiner Darstellung im Flächennutzungsplan, da die geplanten Maßnahmen – extensive Bewirtschaftung – Bestandteil der bäuerlichen Landwirtschaft sind und entsprechend aus den bisher schon dargestellten Flächen für die Landschaft entwickelt werden können.

¹ GEFAG/Landkreis Gießen: Dokumentation des Workshops vom 04.05.2022 in Grünberg.

4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der noch gültige Regionalplan Mittelhessen RPM 2010 stellt südlich der BAB A5 an der Anschlussstelle Grünberg ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung dar. Ziel des Abweichungsantrages 2014 war die Verlegung dieses Vorranggebietes auf die Nordseite der A5. Hier stellt der RPM 2010 Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dar. Im Nordwesten ist ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennahe Lagerstätten Planung bis 10 ha ausgewiesen.

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



geordnet, ohne Maßstab

Die betroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung waren Gegenstand des Abweichungsantrages und des im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens von der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen durchgeführten Beteiligungsverfahrens, so dass die vorliegende Begründung unter Hinweis auf das der Planungshierarchie immanente Absichtungsprinzip auf eine Wiederholung verzichten kann.

Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hat dem Abweichungsantrag in seiner Sitzung am 18.12.2014 unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

1. Parallel zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans für die Antragsfläche nördlich der BAB A5 hat die Stadt Grünberg die gewerbliche Baufläche südlich der BAB A5 zurückzunehmen und den Bereich als landwirtschaftliche Fläche darzustellen.

2. Parallel zur Trägerbeteiligung zum Bauleitplanverfahren ist der Oberen Landesplanungsbehörde ein Nachweis vorzulegen, dass die Gewerbefläche von der Stadt Grünberg interkommunal unter Beteiligung von mindestens einer weiteren Kommune entwickelt wird.
3. Für das Gewerbegebiet ist ein Ausschluss von Einzelhandel als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wobei nur Ausnahmen zum Zweck der Selbstvermarktung zulässig sind.
4. Die Stadt Grünberg strebt an, den betroffenen Bewirtschaftern bei Bedarf Ersatzland bereitzustellen und stellt die Ergebnisse dieser Bemühungen zusammenfassend im Rahmen der Begründung zur verbindlichen Bauleitplanung dar.
5. Die Stadt Grünberg prüft im Rahmen des Bauleitplanverfahrens den aus ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gründen erforderlichen Abstand zwischen den Bau- bzw. Verkehrsflächen und dem Waldrand. Ein Mindestabstand von 30 m darf dabei nicht unterschritten werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Abweichungsentscheidung vom 12.02.2004 zwecks Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich der geplanten Anschlussstelle Lumda an die BAB A5 mit der Entscheidung vom 18.12.2014 gegenstandslos geworden ist und das Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe südlich der A5 entfällt; hier gilt das unterlagernde Ziel Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Die Stadt Grünberg geht davon aus, die Maßgaben vollumfänglich erfüllt zu haben:

- zu 1.: Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes.
- zu 2.: Die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt gemeinsam mit der Stadt Allendorf (Lumda) und der Gemeinde Rabenau.
- zu 3.: Die Festsetzung wird Bestandteil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lumda“.
- zu 4.: Die Stadt Grünberg hat mit den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben das Einvernehmen herstellen können. Die externen Flächen für Kompensationsmaßnahmen sind im Besitz der Stadt Grünberg.
- zu 5.: Entlang des Waldrandes verbleibt eine 30 m breite Fläche frei von baulichen Anlagen. Sie wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

5 Interkommunale Zusammenarbeit

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird gemeinsam mit der Gemeinde Rabenau und der Stadt Allendorf (Lumda) entwickelt. Der Vertrag über die interkommunale Zusammenarbeit vom 25.02.2021 beinhaltet folgende für die Bauleitplanung relevanten Aussagen:

§ 1 Abs. 1: „Die Stadt Grünberg stellt e i n e n ökologisch nachhaltig ausgerichteten Bebauungsplan für das Interkommunale Gewerbegebiet an der BAB 5, Gemarkung Grünberg-Lumda, auf. In diesem Zusammenhang wird auch ein Umlegungsverfahren durchgeführt.“

§ 1 Abs. 2: „Die Stadt Grünberg, bzw. ein geeigneter Projektierer, beabsichtigen die Herstellung und Unterhaltung für das Interkommunale Gewerbegebiet erforderlichen Erschließungsanlagen, sofern der Bebauungsplan rechtskräftig wird und soweit die Erschließung kraft Gesetzes oder Vereinbarung nicht

anderen Trägern obliegt. Im Übrigen umfasst sind die Erschließungsanlagen nach §§ 123 ff. BauGB, Maßnahmen für den Naturschutz nach §§ 135a – c BauGB sowie die Schaffung der Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsanlagen. Dies bedingt auch die frühzeitige Beteiligung des für die Wasserversorgung zuständigen Zweckverbandes Wasserversorgung Dieberggruppe (ZWD). Gegebenenfalls erfolgt die Erschließung abschnittsweise entsprechend dem zu erwartenden oder absehbaren Flächenbedarf.“

Der Vertrag wurde der Oberen Landesplanungsbehörde am 02.09.2025 von der Stadtverwaltung Grünberg übersandt. Dem im RPM 2010 unter 4.4-1 formulierten Grundsatz, dass die Leistungsfähigkeit der Gemeinden durch interkommunale Kooperationen, insbesondere bei der Gewerbeflächenplanung, verbessert und damit gestärkt werden soll, ist entsprochen.

6 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Südlich der BAB A5 gelangt Fläche für die Landwirtschaft zur Darstellung. Es handelt sich um Außenbereichsflächen entsprechend § 35 BauGB.

Aus der gewerblichen Baufläche nördlich der BAB A5 können das zur Ausweisung vorgesehenen Gewerbegebiet und das Industriegebiet entwickelt werden. Dies gilt analog für die zur Erschließung notwendigen Straßenverkehrs- und Grünflächen.

7 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt über die L 3127, Abschnitt Grünberg-Beltershain / Rabenau-Geilshausen und im weiteren Verlauf die Anschlussstelle Grünberg an die BAB A5. So kann der gesamte Lkw-Verkehr über das klassifizierte Netz abgewickelt werden, ohne dass schutzbedürftige Gebiete durchfahren werden müssen. Dies betrifft insbesondere die Ortsdurchfahrten der Gemeinde Rabenau, der Stadt Allendorf/Lumda und im weiteren Verlauf auch der Stadt Staufenberg. Diese Ortsdurchfahrten weisen zum Teil nur sehr geringe Straßenquerschnitte und damit erhöhte Raumwiderstände auf. Auch in Richtung Grünberg sind keine abwägungsbeachtlichen Zunahmen im Güterverkehr zu erwarten, da die benachbarten Gemeinden über die Anschlussstellen Reiskirchen bzw. Homberg/Ohm direkt angefahren werden können.

8 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen: Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

An den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes grenzen unmittelbar bzw. anschließend an die L3127 und die BAB A5 Wald und Flächen für die Landwirtschaft an. Belange des Immissionsschutzes sind hier nicht berührt.

Die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Lumda liegt im Nordosten jenseits der BAB A5, die nächstliegenden Wohnhäuser in der Straße Am Bahndamm stehen rund 300 m von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entfernt. Hervorzuheben ist hierbei, dass zum Schutz von Lumda entlang der BAB A5 eine Lärmschutzwand errichtet wurde, die bereits an der Anschlussstelle Grünberg in Höhe der Einfädelspur in Fahrtrichtung Homberg/Ohm beginnt und auch einen wirksamen Schallschutz zwischen dem geplanten Gewerbe- und Industriegebiet und der im Zusammenhang bebauten Ortslage bildet. Dessen ungeachtet hat die Stadt Grünberg eine Geräuschemissionsprognose erarbeiten lassen und im Entwurf des Bebauungsplanes eine Emissionskontingentierung vorgenommen.

9 Landwirtschaft

Die im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegenden Flächen werden landwirtschaftlich, als Acker und Grünland, genutzt. Der Regionalplan Mittelhessen, RPM2010 stellt östlich der BAB A5 Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung, dar. Auf Anregung der betroffenen Landwirte hatte die Stadt Grünberg eine Verlegung dieses Vorranggebietes auf die westliche Seite der Autobahn erbeten. Dem hierfür notwendigen Zielabweichungsverfahren hatte der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen am 18.12.2014 zugestimmt.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht verkannt, dass jede Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen einen Eingriff in die Agrarstruktur darstellt. Insgesamt werden 25,5 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen.² Auf die geplanten Bauflächen entfallen hiervon 23,55 ha:

10,77 ha Dauergrünland (davon 1,0 ha für den Ameisenbläuling)

12,78 ha Ackerfläche (davon 0,96 ha für die Feldlerche).

Betroffen sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Tabelle 1 zeigt die Betroffenheit insgesamt, Tabelle 2 die Betroffenheit durch Maßnahmen des Artenschutzes. Die Angaben gliedern sich in Dauergrünland (DGL) und Ackerflächen (AL):

² Alle Angaben geben den Stand 26.11.2024 wieder (Quelle: Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. für den ländlichen Raum). Datenschutz

Tab. 1.: Bewirtschafter Gewerbegebiet Lumda

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bewirtschafter ³	Bewirtschaftungsfläche in ha			betroffene Fläche in ha			betroffene Fläche in %		
	gesamt	davon		gesamt	davon		gesamt	davon	
		DGL	AL		DGL	AL		DGL	AL
A	134,61	47,57	87,04	9,98	6,63	3,35	7,4	13,9	3,9
B	248,76	37,89	210,87	7,34	2,24	5,10	3,0	5,9	2,4
C	70,00	19,37	50,62	3,97	1,50	2,47	5,7	7,7	4,9
D	11,24	5,96	5,28	0,28	0,28	0,00	2,5	4,7	0,0
E	73,06	49,97	23,09	1,62	0,00	1,62	2,2	0,0	7,0
F	83,90	83,90	0,00	0,12	0,12	0,00	0,1	0,1	0,0
G	253,42	1,99	251,43	0,24	0,00	0,24	0,1	0,0	0,1

Als Regelvermutungsgrenze für eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe in ihrer Existenz und ihren Entwicklungsmöglichkeiten wird ein Flächenentzug von 10% der jeweiligen Gesamtfläche angenommen. Spalte 8 zeigt, dass die Betroffenheit aller landwirtschaftlichen Betriebe deutlich unter 10% liegt.

Auch wenn eine Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe nicht zu erwarten ist, bemüht sich die Stadt Grünberg dennoch, dass betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben Tauschflächen vergleichbarer Qualität zur Verfügung gestellt werden, sofern sie dies möchten.

So konnte die Stadt Grünberg von einem landwirtschaftlichen Betrieb, der nicht durch das Gewerbegebiet betroffen ist, eine Fläche von rund 3,2 ha erwerben und diese den betroffenen Landwirten zum Kauf oder zur Pacht anbieten. Weiterhin wurde denjenigen Landwirten, die durch den Ausgleich hinsichtlich der Feldlerche in den von ihnen von der Stadt gepachteten Flächen betroffen sind, ein Angebot zur Vergütung der Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen unterbreitet und zusätzlich wurde angeboten, dass die nicht für den Ausgleich vorgesehenen Restflächen der betroffenen Flurstücke ohne Pachtzins landwirtschaftlich bewirtschaftet werden können. Auf diese Weise wurde versucht die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe weitmöglichst abzumildern.

³ Nähere Angaben zu den Bewirtschaftern können aus Gründen des Datenschutzes keine gemacht werden.

Tab. 2.: Bewirtschaftungseinschränkungen durch Maßnahmen des Artenschutzes

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bewirt- schafter	Bewirtschaftungsfläche in ha			betroffene Fläche in ha			davon ha für	
	gesamt	davon		gesamt	davon		Feldler- che	Ameisen- bläuling
		DGL	AL		DGL	AL	AL	DGL
A	134,61	47,57	87,04	9,98	6,63	3,35	0,17	
B	248,76	37,89	210,87	7,33	2,24	5,10	0,23	0,60
Reine Betroffenheit durch Maßnahmen des Artenschutzes								
H							0,16	
I							0,15	
J							0,25	
K								0,41

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich und Maßnahmen des Artenschutzes werden landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in dem unabdingbar notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Weiterführend wird hier auf den Umweltbericht verwiesen, dieser ist Bestandteil der vorliegenden Begründung (§ 2a BauGB).

10 Wald

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt: Entlang des Waldrandes ist entsprechend Maßgabe 5 der Abweichungsentscheidung vom 18.12.2014 ein Abstand von mind. 30 m einzuhalten. Die entsprechende Festsetzung ist Gegenstand des Bebauungsplanes.

11 Umweltprüfung und Umweltbericht

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist regelmäßig Thema der Umweltprüfung und des Umweltberichtes. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Hier wird auf den Umweltbericht in der Anlage verwiesen, dieser ist Bestandteil der Begründung.⁴

⁴ Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlagen 3 und 4)

12 Wasserwirtschaftliche Belange

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

12.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen I und II Geilshausen des Zweckverbandes Dieberggruppe. Die für die weitere Schutzzone gemäß Schutzgebietsverordnung vom 14.03.1995 geltenden Verbote stehen der geplanten Darstellung der gewerblichen Baufläche nicht grundsätzlich entgegen.

12.2 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

12.3 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer, die der geplanten Darstellung einer gewerblichen Baufläche entgegengehalten werden könnten, werden nicht berührt.

13 Altstandorte

Nach Angaben des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 vom 29.04.2020 weist die Altflächendatei des Landes Hessen am südöstlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes einen Eintrag auf. Es handelt sich um einen ehem. Müllplatz mit unbekannten Einlagerungen. Die Untersuchung erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lumda“. Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

14 Bergaufsicht

Nach Angaben des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 44.1 vom 29.04.2020 liegt räumliche Geltungsbereich im Gebiet des angezeigten Bergwerksfeldes „Lumda“, in dem von 1872 bis 1925 Untersuchungsarbeiten der Eisenerz-Lagerstätte durchgeführt worden seien. Nach dem Fundbuch für Eisenerze von G. Hundt seien in der damaligen Flur 9 und 10 insgesamt 14 Schächte niedergebracht und ca. 180 t Stückerz im Tiefbau abgebaut worden. Die Schächte seien bis 22 m tief. Die Lage dieser bergbaulichen Aktivitäten sei der Bergaufsicht hier nicht bekannt. Bei der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten, sei daher auf mögliche Veränderungen des natürlichen Untergrundes zu achten, die auf bergmännische Aufschlüsse hinweisen.

Grünberg, den 05.11.2025